

TESIS

**KARAKTERISTIK AKTA OTENTIK PADA
AKTA RISALAH LELANG**



Di Susun Oleh :

MOHAMAD ERIK. S.H

NIM : 12216048

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA**

2018

TESIS

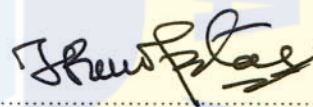
PADA TANGGAL : Agustus 2018

TIM PENGUJI TESIS

KETUA : Dr. Suwardi, S.H., M.H.



ANGGOTA : Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



ANGGOTA : Mohamad Saleh, S.H., M.H.

PRO PATRIA

SURABAYA

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah Disetujui

Pada tanggal Agustus 2018

Olch Dosen Pembimbing :



Dr. Rusdianto Scsung, S.H.,M.H

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama**



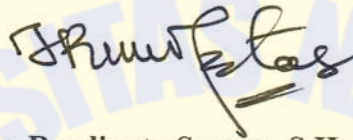
Dr. Habib Adjic, S.H., M.Hum.

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah Direvisi

Pada tanggal Agustus 2018

Oleh Dosen Pembimbing :



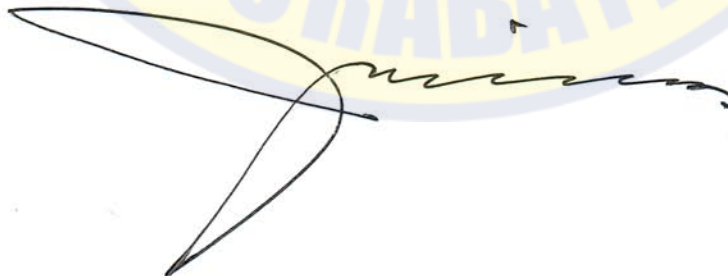
Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



PRO PATRIA

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama**



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, Agustus 2018

Yang membuat pernyataan



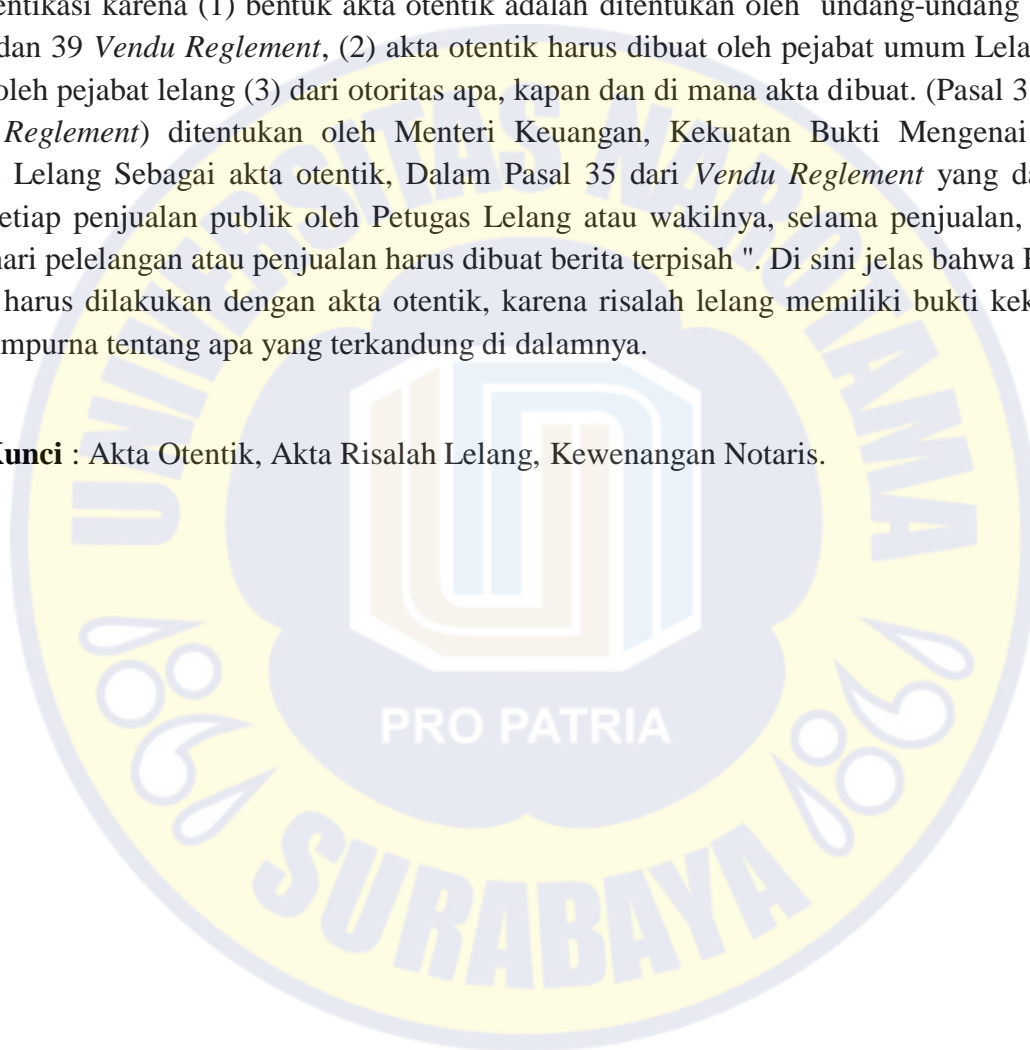
MOHAMAD ERIK LEMBAH, S.H.
NIM : 12216048

ABSTRAK

Pejabat Notaris memiliki tugas untuk membuat akta otentik dan berani membuat akta notulen lelang. Salah satu ciri dari Lelang Berita Acara dibuat oleh Pejabat Lelang yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan. Kekuatan bukti terdiri dari kekuatan bukti lahir, hubungan formal dan material telah diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Apakah Akta Lelang disebut dengan Akta Otentik dan bentuk aktanya telah ditentukan oleh Undang-Undang.

Hasil dari penelitian Tesis ini adalah status Karakteristik Akta Risalah disebut sebagai akta otentikasi karena (1) bentuk akta otentik adalah ditentukan oleh undang-undang (Pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*, (2) akta otentik harus dibuat oleh pejabat umum Lelang ini dibuat oleh pejabat lelang (3) dari otoritas apa, kapan dan di mana akta dibuat. (Pasal 3 dan 7 *Vendu Reglement*) ditentukan oleh Menteri Keuangan, Kekuatan Bukti Mengenai Akta Risalah Lelang Sebagai akta otentik, Dalam Pasal 35 dari *Vendu Reglement* yang darinya "Dari setiap penjualan publik oleh Petugas Lelang atau wakilnya, selama penjualan, untuk setiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita terpisah ". Di sini jelas bahwa Risiko Lelang harus dilakukan dengan akta otentik, karena risalah lelang memiliki bukti kekuatan yang sempurna tentang apa yang terkandung di dalamnya.

Kata Kunci : Akta Otentik, Akta Risalah Lelang, Kewenangan Notaris.



ABSTRAK

Notaries as public officials have a duty to make an authentic deed for the needy, and generally speaking, Notary is the only general official who has a substantial legal authority to make almost all authentic deeds. Pursuant to Article 1 of Law Number 30 Year 2004 regarding Notary Position as amended by Law Number 2 Year 2014 regarding Amendment of Law Number 30 Year 2004 regarding Notary Public Official that Notary is a public official authorized to make authentic deed and other authority as referred to in this law and Article 15 paragraph (2) letter g states that the Notary is also authorized to make a deed of minutes of the auction based on the provisions of Article 1868 of the Civil Code (Civil Code) is an Authentic Act. One of the special characteristics of an Auction of Minutes Act is made by the Auction Officer appointed by the Minister of Finance to make the Auction Minutes at the end of the auction process stipulated in the PMK No. a. 93 / PMK.06 / 2010 concerning the Auction Guide.

The existence of Deed of Minutes of Auction is very important in the auction process of both movable and immovable objects. The strength of the proof consists of the power of proof of birth, formal and material as set forth in Article 1868 of the Civil Code. Then a question arises as to whether the Auction Deed of Acts is authenticated by an Authentic Deed. According to Article 1868 of the Civil Code, an authentic deed is a deed in the form prescribed by law, made by or in the presence of the ruling public officials for it in the place where the deed is made. Whether the auction form of the auction is determined by law. Thus whether the auction treatise which is the legal product of the auction official is equal to the authentic deed. This is interesting to be observed and investigated further, because there is a conflict of norm between UUJN Number 2 Year 2014 about Notary and Auction Regulations (Vendu Reglement). The consequence of the law is because the Auction of Minutes Deed made by the Auction Officer based on the regulation vendor is not based on the Act so that the authenticity of the Auction Minutes Act made by the Auction Officer creates a contradiction of the conception of authentic deed based on BW and UUJN.

Keywords: *Authentic Deed, Deed of Auction Minutes, Authority of Notary Public.*

DAFTAR ISI

Halaman judul	i
Halaman pengesahan	ii
Halaman pernyataan	iii
Kata pengantar	iv
Ringkasan	v
Abstrak	vi
Abstract	vii
Daftar isi	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	7
1.4. Originalitas Penelitian	8
1.5. Tinjauan Pustaka	12
1.5.1. Teori Jabatan	12
1.5.2. Teori Kewenangan	15
1.5.3. Teori Peraturan Perundang-Undangan	21
1.5.4. Konsep Akta Otentik	28
1.6. Metode Penelitian.....	31
1.6.1. Tipe Penelitian	31
1.6.2. Pendekatan Masalah	32

1.6.3. Sumber Bahan Hukum	34
1.6.4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	34
1.6.5. Analisis Bahan Hukum	34
1.7. Sistem Penulisan	34

BAB II KEDUDUKAN AKTA RISALAH LELANG

2.1. Karakteristik Akta Otentik	36
2.1.1. Akta Otentik	36
2.1.2. Akta Di Bawah Tangan	42
2.2. Kedudukan <i>Vendu Reglement</i>	44
2.2.1. Pengertian Peraturan Perundang-Undangan	54
2.2.2. Jenis-Jenis Peraturan Pada Masa Hindia Belanda	56
2.2.3. <i>Stufenbau Theory</i>	59
2.2.4. <i>Teori Die Stufenordnung Der Rechtsnormen</i>	60
2.2.5. Tata Urutan Perundang-Undangan	60
2.2.6. Perbedaan Jenis dan Tata Urutan Peraturan Perundang-Undangan	
Menurut Tap MPRS No. XX/MPRS/1966, Tap MPR No. III/MPR/2000,	
UU No. 10 Tahun 2004 dan UU No. 12 Tahun 2011	62
2.3. Otentisitas Pada Akta Risalah Lelang	63
2.3.1. Risalah Lelang	63
2.3.2. Pejabat Lelang	70
2.3.3. Penggolongan Pejabat Lelang	72
2.3.4. Syarat Untuk Diangkat Sebagai Pejabat Lelang	75
2.3.5. Tugas dan Fungsi Pejabat Lelang	76

BAB III KEKUATAN PEMBUKTIAN PADA AKTA RISALAH LELANG

3.1. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik	81
3.1.1. Kekuatan Pembuktian Akta Risalah Lelang	89
3.1.2. Akta Otentik yang Terdegradasi	99
3.2. Akta Risalah Lelang Sebagai Alat Bukti	101

BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan	123
4.2. Saran	124

DAFTAR PUSTAKA	126
-----------------------------	-----



BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan :

4.1.1. Kedudukan Akta Risalah Lelang disebut sebagai akta otentik atau otentisitas akta karena memenuhi beberapa unsur : (1) bentuk akta otentik itu diatur undang-undang. Risalah lelang bentuknya diatur dalam pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*; (2) akta otentik itu harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang. Pejabat Lelang yang diangkat Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang dimaksud adalah Notaris. Kemudian dalam Pasal 35 *Vendu Reglement* dinyatakan bahwa setiap penjualan dimuka umum/ lelang harus dibuat berita acara lelang/risalah lelang. (3) tentang kewenangan apa, kapan, dan dimana akta itu dibuat. Untuk risalah lelang dapat kita lihat ketentuan Pasal 3 dan 7 *Vendu Reglement* bahwa kapan dan wilayah kerja pejabat lelang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

4.1.2. Kekuatan Pembuktian Pada Akta Risalah Lelang Sebagai akta otentik, Dalam Pasal 35 *Vendu Reglement* disebutkan bahwa "Dari tiap penjualan dimuka umum oleh Pejabat Lelang atau kuasanya, selama dalam penjualan, untuk tiap hari pelelangan atau penjualan dibuat berita acara tersendiri". Disini jelas bahwa Risalah Lelang harus dibuat dengan akta otentik, untuk itu peranan Notaris sebagai pejabat pembuat akta sangat diperlukan, karena risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Artinya bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik itu pada pokoknya harus dianggap benar sebagaimana ketentuan dalam Pasal 37, 38, dan 39 (*Vendu Reglement Staatblad* 1908 No.189), Hal ini dikarenakan Pejabat Lelang dalam

membuat akta otentik atau risalah lelang sesuai dengan apa yang dilihat dan di dengar olehnya.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2009
Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik, Refika Aditama, Bandung, 2013
Kebatalan dan Pembatalan Akta Notari, Refika Aditama, Bandung, 2011
Memahami dan Menguasai Teori Akta Notaris Ragam Awal Akta, Komparasi dan Akhir Akta Notaris, Duta Nusindo Semarang, 2018
-----, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008,
- Arie Purnomosidi & Teguh Prasetyo, *Membangun Hukum Berdasarkan Pancasila*, Nusa Media, Bandung, 2014
- Andi Gadjong Agus salim, *Pemerintahan Daerah (Kajian Politik dan hukum)*, Ghalia Indonesia Bogor, 2007
- A. Hamid S. Attamimi, *Materi muatan Peraturan Pemerintah Perundang-undangan*, Majalah Hukum dan Pembangunan, Jakarta 1979
- Burhan Ashofa, *Matode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996
- Budiarjo Mariam, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998
- Estelle Phillips, dalam Rusdianto S, *Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintahan Daerah Otonomi Khusus atau Istimewa*, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2016.
- Goerge Whitecross Patton, *Atext Of Book Jurisprudence*, Oxpord at the clarendon Press, Second Edition, 1953
- H. R, Ridwan Hukum Admistrasi Negara, Rajawali Press, Jakarta 2006
- Harahap M.Yahya. 1994. Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Jakarta: Gramedia
- Indroharto, Usaha memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Cet. I, Pustaka Harapan, Jakarta, 1993
- Juanda, *Hukum Pemerintahan Daerah*, Alumni, Bandung, 2004
- Jimly Asshiidique. *Komentat Atas Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009,
- Kansil, CST, dkk, *Kemahiran Membuat Perundang-undangan*, (Jakarta: Perca, 2003)

- Mahendra Kurniawan, dkk, *Pedoman Naska Akademik PERDA Partisipatif*, Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2007
- M. Hadjon Phillipus, "Tentang Wewenang", Makalah Universitas Airlangga, Surabaya *Tentang Wewenang*, Yuridika, No 5 & 6 Tahun XII, September – Desember, 1997
-----, *Hukum Administrasi dan Good Governance*, Cet. II., Universitas Trisakti, Jakarta, 2012)
- Marbun SF., *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1997
- Marzuki Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005.
- Martin Basiang. *Kamus Hukum Konteporer*. 1st edition (Indonesia: Red & White Publishing, 2009,
- Mustafa Bachsan. *Sistem Hukum Indonesia*. Jakarta: Ramadja Karya.
- Notodisoerdjo Soegondo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993
- Pudjosewojo, Kusumadi, *Pedoman Pembelajaran Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Aksara Baru, 1986).
- Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju, Bandung 2013
- R. Soegando Notodisoerjono, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993
- Rosjidi Ranggawidjaja, *Aneka Masalah Perundang-Undangan Indonesia*, 2017.
- Salsabiah, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*; Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta, 2004
- Sri Mamudji Soerjono Soekanto dan, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Safri Nugraha, dkk, *Hukum Administrasi Negara*, edisi revisi, Centre For Law and Good Governance Studies (CLGS), 2007
- S. Mantayborbir dan Imam Jauhari, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, (Surabaya: CV. Dharma Muda, 2003)
- Soerodjo Irawan, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta : Arloka, 2003
- Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Bina Aksara, Jakarta, 1983
- Salim HS, *Hukum Kontrak-Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006

Tresna Mr.R., *Komentar HIR*, Pradnya Paramita

Lumban Tobing G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Erlangga, Jakarta, 1992

Waluyo Bambang, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 1996,

B. Peraturan Perundang-Undangan

Vendu Reglement Stbl 1908 No. 189 diubah Stbl 1940 No. 56.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan PerUndang-Undangan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan PerUndang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II